**Was tun, wenn die Nebenkostenabrechnung kommt?**

**Büro- und Gewerbemieter werden häufig mit hohen Betriebskosten belastet – Mit diesen sechs Expertentipps können Sie viel Geld sparen**

**Darmstadt.** Viele Nebenkostenabrechnungen von Gewerbemietern enthalten Fehler, häufig zulasten der Mieter. Das zumindest beobachtet die Darmstädter Mietverwaltung ADH Deutschland GmbH. Die Immobilienspezialisten sind für Gewerbemieter in Handel, Büro und Logistik tätig. Jährlich prüfen sie mehrere tausend Nebenkostenabrechnungen. Die ermittelte Fehlerquote: 85 Prozent. Dabei gehe es zwar nicht immer um Beträge in einem so hochstelligen Betrag, wie kürzlich bei einem Supermarkt in Süddeutschland, bei dem die Korrektur seiner Betriebskostenabrechnung eine Einsparung von 130 000 Euro betrug. Allerdings lohne sich ein prüfender Blick auf die Jahresabrechnung immer. Einsparungen von mehreren tausend Euro ergeben sich regelmäßig auch für kleinere Standorte, darunter Backstuben und Friseure, sagt ADH-Jurist Jens Arntzen. Diese Tipps sollten Gewerbemieter für ihre effektive Betriebskostenprüfung beachten:

Tipp 1 – Anspruchsgrundlage

Die mietvertraglichen Vereinbarungen sind - soweit sie nicht den gesetzlichen Regelungen widersprechen - ausschlaggebend für die Umlage der Nebenkosten. Nur Positionen, die explizit vereinbart wurden, können auch wirksam in Rechnung gestellt werden. Nicht vereinbarte Kosten sind durch den Vermieter zu tragen. Darüber hinaus sollten Mieter ihren Flächenanteil im Verhältnis zur Gesamtmietfläche prüfen und auch mit den Angaben aus Vorjahren vergleichen – hier kommt es häufig zu Abweichungen, die hinterfragungswürdig sind.

Tipp 2 - Regelmäßigkeit

Umlagefähig sind nur Betriebskosten, die dem Vermieter laufend entstehen. Einmalige oder in Zeitabständen von mehr als fünf bis sechs Jahren auftretende Kosten, fallen nicht unter den Begriff Betriebskosten. Fallen beispielsweise Kosten für Reinigungen oder Ungezieferbekämpfung situationsbedingt nur einmal an, sind diese durch den Vermieter zu tragen. Übrigens: Kosten für Instandhaltungen und Instandsetzungen an Gemeinschaftsanlagen sind grundsätzlich nur bis zur Höhe von einem Zehntel der Jahresnettomiete auf den Mieter umzulegen.

Tipp 3 – Wirtschaftlichkeit

Grundsätzlich gilt: es dürfen nur solche Kosten umgelegt werden, die bei gewissenhafter Abwägung aller Umstände und bei ordentlicher Geschäftsführung gerechtfertigt und auch tatsächlich angefallen sind. Unter dem Gesichtspunkt eines angemessenen Kosten-Nutzen-Verhältnisses ist der Vermieter zur sparsamen Bewirtschaftung seines Anwesens angehalten. Sind Kosten extrem hoch, sollten diese beim Vermieter hinterfragt und gegebenenfalls Belegeinsicht genommen werden. Insbesondere empfiehlt sich hier auch ein Vergleich mit den Vorjahresabrechnungen und marktüblichen Kostensätzen.

Tipp 4 - Heizkosten

Die Erfassung und Abrechnung der Heizkosten ist in der Heizkostenverordnung (HeizKV) festgelegt. Diese schreibt vor, dass die Heiz- und Warmwasserkosten vom Vermieter zu einem Anteil von mindestens 50 und höchstens 70 Prozent nach tatsächlichem Verbrauch abzurechnen sind. Die Vorschrift ist zwingend, d.h. sie kann nicht vertraglich abbedungen werden. Rechnet der Vermieter entgegen der HeizKV nach Fläche ab, darf der Mieter die Heizkosten um 15 Prozent kürzen.

Tipp 5 - Rückforderungen

Betriebskostenabrechnungen im gewerblichen Bereich lassen sich bis zu drei Jahren rückwirkend korrigieren. Wer Abweichungen bei der Betriebskostenprüfung feststellt, sollte umgehend Widerspruch erheben, schriftlich per Einwurfeinschreiben und um Erklärung bitten. Viele Unstimmigkeiten lassen sich meist einvernehmlich klären, weiss Jens Arntzen. Schließlich sitzen die Vertragsparteien bei vielen Mietverhältnissen im gleichen Boot und profitieren von einem langfristig transparenten und verlässlichen Miteinander.

25. April 2017

– Veröffentlichung frei –

### PRESSEKONTAKT

ADH Deutschland GmbH

Ludwigsplatz 6b, 64283 Darmstadt

Telefon 0 61 51.787 48-35

[www.adh.immo](http://www.adh.immo)

Frau Conny Thein, [conny.thein@adh.email](mailto:conny.thein@adh.email)